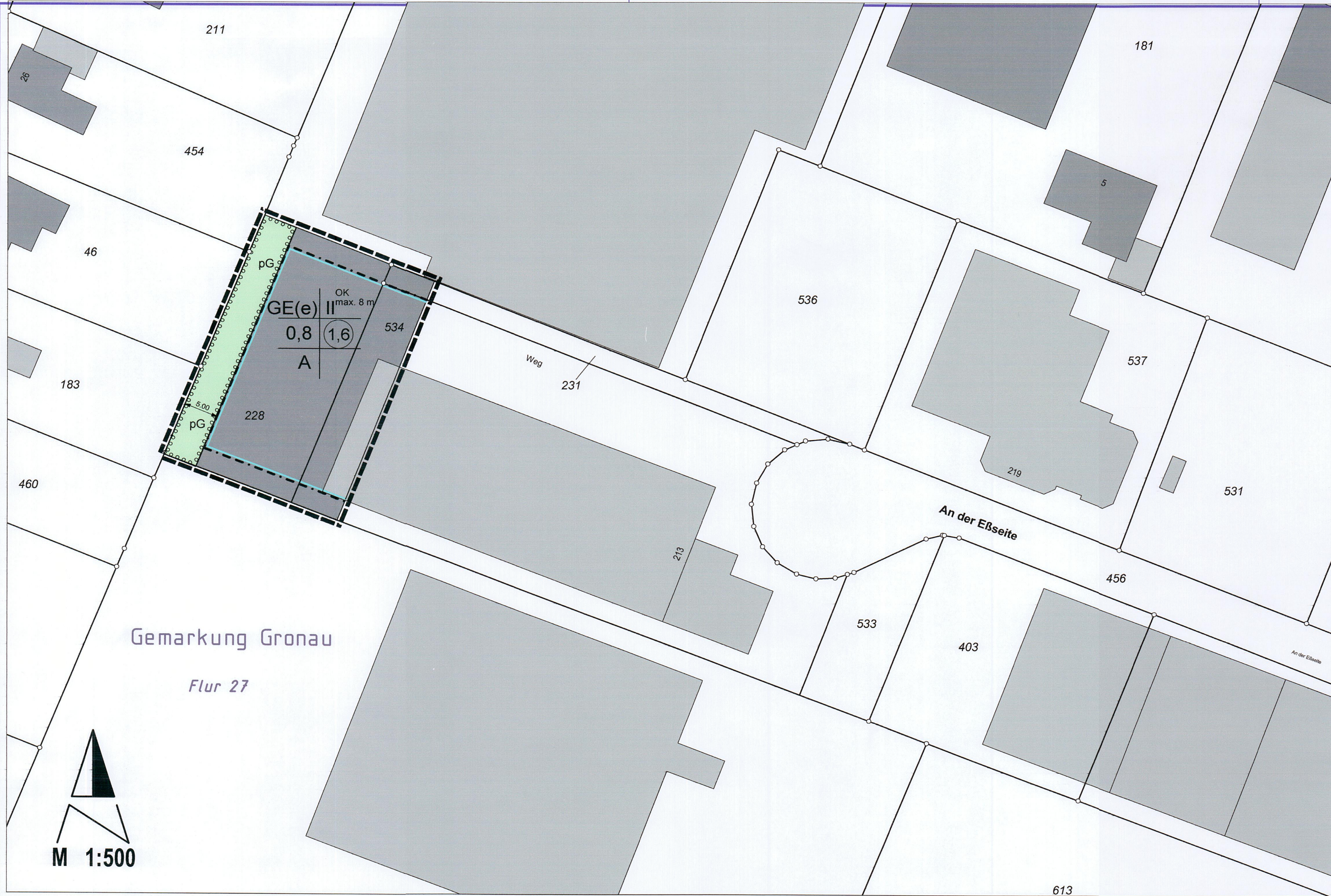




VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den 30.11.2015

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 04.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 14.09.2015 bis einschließlich 14.10.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 14.09.2015 bis einschließlich 14.10.2015 stattgefunden.

Gronau, den 30.11.2015

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 25.11.2015 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 30.11.2015

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 11. DEZ. 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 11. DEZ. 2015 eingesehen werden.

Gronau, den 14. DEZ. 2015

Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2015 (GV NRW S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 13. Mai 2014 (GV NRW S. 307)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014

PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONE

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
b	c	b = Zahl der Vollgeschosse
c	d	c = Grundflächenzahl (GRZ)
d	e	d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e	f	e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
f		f = Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE(e)	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (e)) (§ 8 BauNVO)
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
8 m	Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-----------	---------------------------

BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

pG	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
pG	Private Grünfläche

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTER- LAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Flurgrenze	Flurgrenze
Wohngebäude mit Hausnummer	Wohngebäude mit Hausnummer
gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
Verlängerung	Verlängerung
158	Flurstücksnummer
#	Parallelzeichen
rechter Winkel	rechter Winkel
Bemaßungslinie	Bemaßungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

In den mit A gekennzeichnetem Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind im Einzelfall solche Betriebsarten, für die nachgewiesen wird, dass der vorgesehene Abstand von weniger als 100 m zu den schutzbedürftigen Gebieten gleichwohl ausreichen wird, um dort Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen zu vermeiden.

Die Abstandsliste zum RdEnt, D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

1.2 Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Im Übrigen gilt für das gesamte Plangebiet Folgendes:

- a) Ausnahmsweise können Kioske und Tankstellenshops zugelassen werden.
- b) Nicht-zentrenrelevanter Annexhandel (Werksverkauf, Handwerkerprivileg):

An Endverbraucher gerichtete, unselbstständige Verkaufsstellen für nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Produkte von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen sowie dem Betrieb in Baumasse, Grundfläche untergeordnet und nicht großflächig sind.

Als nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:

- Freilandpflanzen, Düngemittel
- Tiere / zoologischer Bedarf / Tiernahrung
- Büromaschinen
- Elektrogroßgeräte / „weiße Ware“
- Leuchten / Lampen / Leuchtmittel
- Möbel, Büromöbel, Küchen
- Matratzen
- Teppiche
- Antiquitäten
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe / Farben
- Gartenbedarf / -möbel
- Werkzeuge / Maschinen
- Sanitärartikel / Installationsbedarf
- Tapeten / Bodenbeläge / Teppichböden
- Markisen / Rollläden
- Campingartikel
- Autozubehör, Motorradzubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Angelbedarf
- Erotikartikel

c) Zentrenrelevanter Annexhandel (Werksverkauf, Handwerkerprivileg):

An Endverbraucher gerichtete, unselbstständige Verkaufsstellen für zentren- / nahversorgungsrelevante Produkte von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, sofern

- die Verkaufsstelle in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet an-sässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Produkte vor Ort im eigenen Betrieb hergestellt werden,
- die Verkaufsstelle dem Betrieb in Baumasse, Grundfläche untergeordnet und nicht großflächig ist,
- schädliche Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Gronau oder in den Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind.

Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten folgende Sortimentsgruppen der Gronauer Sortimentsliste des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gronau von Dezember 2010:

- Lebensmittel, Reformwaren, Getränke
- Tabakwaren
- Drogerie- / Kosmetikartikel, Reinigungsartikel
- pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Blumen / Zimmerpflanzen
- Zeitung / Zeitschriften
- Bücher, Papier- / Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Berufs- / Arbeitsbekleidung)
- Wäsche / Miedewaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör
- Unterhaltungselektronik / „braune Ware“
- Ton- / Bildträger
- Telefone / Telefonzubehör
- Computer und Zubehör
- Fotoartikel
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel
- Wolle / Stoffe
- Gardinen / Vorhänge, Heimtextilien / Bettwaren
- Optik, Hörgeräte, Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikinstrumente / Musikalien
- Sammlerbriefmarken / -münzen
- Waffen

* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt

[Hinweis: Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstellen sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04)]

Das Einzelhandelskonzept ist eine Anlage der Begründung des Bebauungsplans

1.3 Vergnügungsstätten / prostitutive Einrichtungen

a) Es sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Terminwohnungen im Plangebiet unzulässig.

Das Vergnügungsstättenkonzept in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 29.04.2015 ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die Höhenfestsetzung von max. 8 m bezieht sich auf die Ausbauhöhe der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist.

3.0 Pflanzliste

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Empfohlen werden die folgenden Arten:

Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea

3.0 Hinweise

a) Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keinen Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche. Sollten kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung ebenfalls durch den Kreis Borken – Unter Bodenschutzbehörde – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

b) Wasserschutzzone

Die Bereiche südlich der Ochtruper Straße gehören zur Wasserschutzzone III. Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Handlungen sind unter Beachtung der Festsetzungen der Wasserschutzeinsparungsverordnung durchzuführen.

c) Kampfmittel

Sofem bei Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Gronau oder die Polizei zu verständigen.

d) Bodendenkmäler

Sofem im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

e) Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

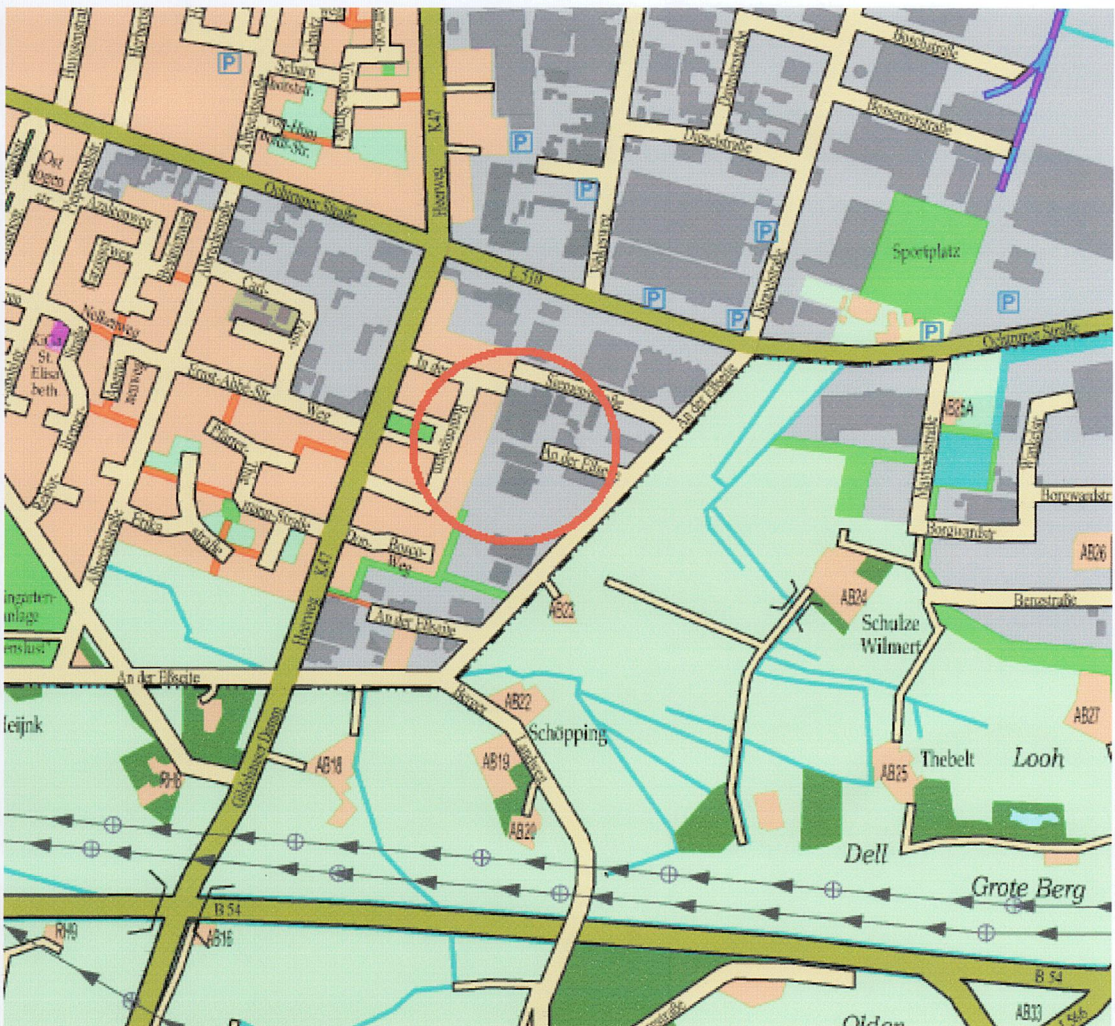


Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 72 – 5. Änderung

„An der Eßseite“

Stadtteil Gronau



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Gronau – Lage des Bebauungsplans

Planstatus: § 10 BauGB – Satzungsbeschluss November 2015

Stand des Katasters: Juni 2015

Fachdienst 461: Stadtplanung

Klemp

G:\FB461\BPL\BP72-5\SUB2\72_5_Ä_Satzungsbeschluss.mxd